

Évolution et répartition géographique du rendement locatif à Lille

À retenir:

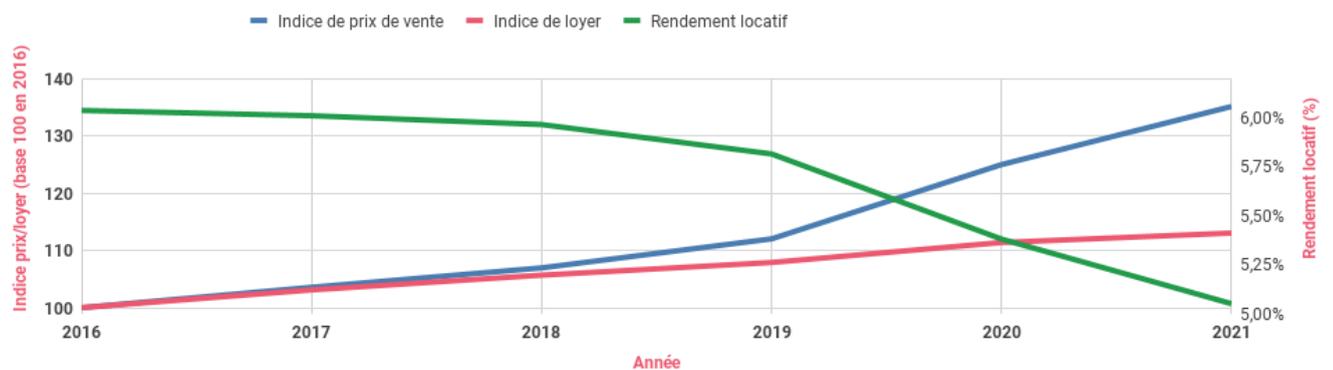
- Baisse du rendement locatif brut entre 2016 et 2021, passant de 6% à 5%,
- Meilleure rentabilité pour les studios ou les grandes surfaces (4 pièces et plus),
- Rendement locatif plus faibles dans le centre malgré des loyers et des prix plus élevés.

Ville particulièrement dynamique et étudiante, Lille a la réputation d'être une ville sûre en termes d'investissement locatif. Un an et demi après la mise en œuvre de l'encadrement des loyers et en cette période de rentrée universitaire, nous nous sommes interrogés sur l'évolution du rendement locatif à Lille depuis 2016. Notre base de données, l'une des plus importantes en France en particulier sur le marché locatif, permet une analyse fine par quartier en quasi temps réel.

Une première observation de l'évolution des prix pour la ville de Lille, à la fois pour la vente et pour la location, nous permet d'identifier une baisse du rendement locatif entre 2016 et 2021, passant de 6% à 5% sur cette période.¹

Évolution des indices de prix, loyer et rendement locatif entre 2016 et 2021

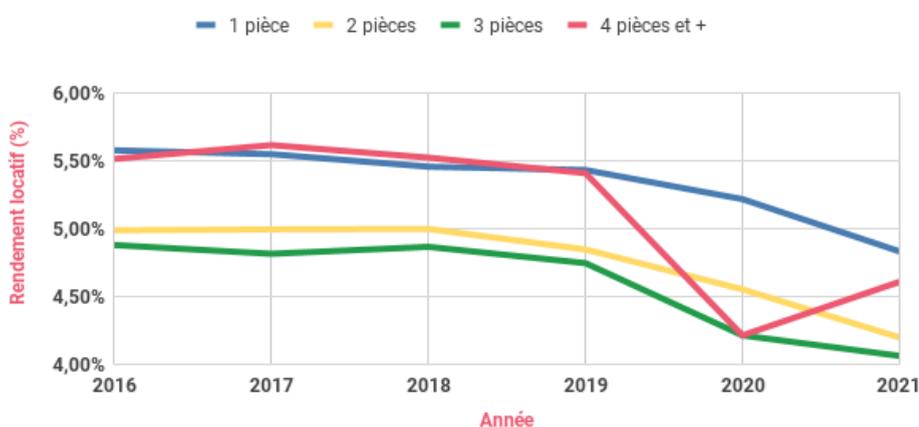
Source : Yanport



Cette baisse du rendement locatif brut s'explique par l'accélération de la hausse des prix de vente depuis 2019 (+11,6% et +8,1% respectivement en 2020 et 2021), tandis que l'indice des loyers, qui est limité par la mesure d'encadrement des loyers (en vigueur au 1er mars 2020), a progressé à un rythme plus modéré (autour de +3,3% en 2020 et +1,5% en 2021).

Évolution du rendement locatif par année et nombre de pièces

Source : Yanport



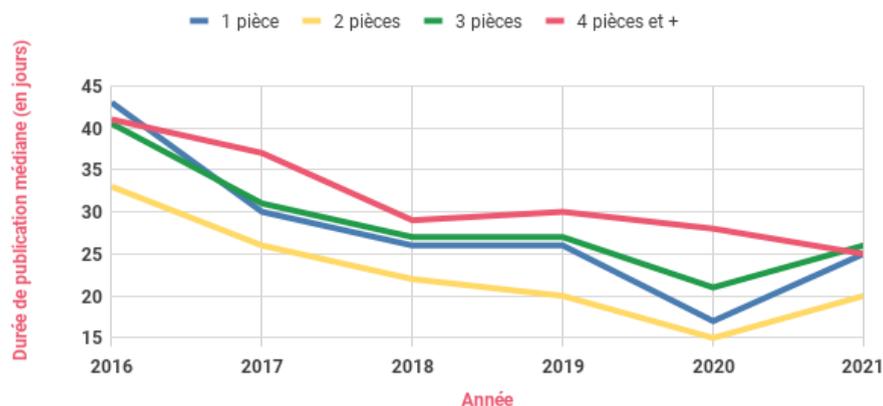
¹ Cette étude se base sur les biens issus des annonces publiées (après déduplication), à la vente et à la location, entre janvier 2016 et juillet 2021.

Cependant, toutes les typologies de biens n'offrent pas le même rendement locatif brut. En effet, nous observons un rendement plus élevé pour les studios et pour les grandes surfaces (4 pièces et plus) par rapport aux 2/3 pièces.

Alors que pour les studios ceci s'explique par un loyer au m² plus élevé (19,26€/m² en 2020 pour les studios contre 15,48€/m² toutes surfaces confondues), pour les grandes surfaces c'est le prix de vente qui est plus faible (2 769€/m² en 2020 pour les 4p+ contre 3 454€/m² toutes surfaces confondues).

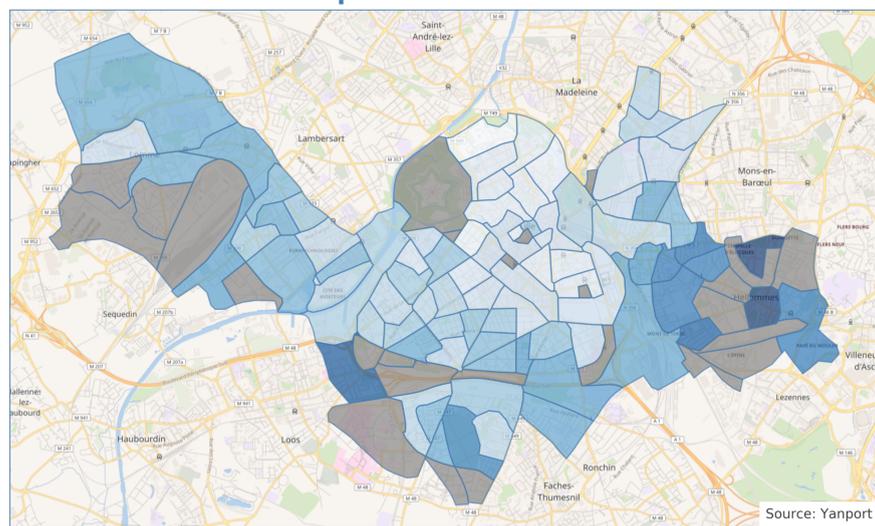
Durée de publication pour les biens en location

Source : Yanport



Pourtant, même si les 2 pièces n'offrent pas le rendement locatif le plus attractif, ce sont les biens qui se louent le plus rapidement (entre 5 et 10 jours de moins en moyenne), ce qui n'est pas négligeable si l'on tient compte des carences locatives pour estimer la rentabilité globale d'un investissement.

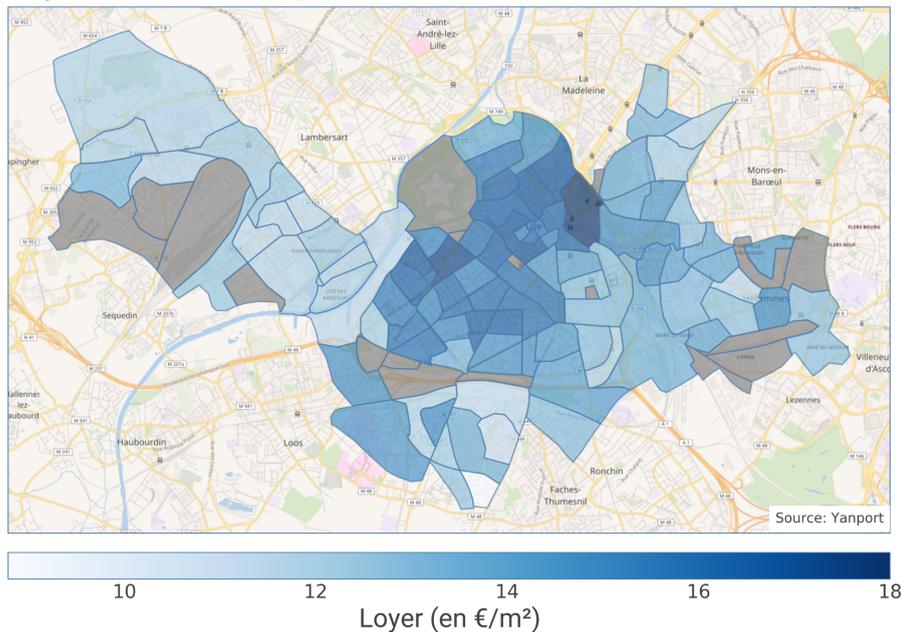
Rendement locatif brut par zone IRIS



En observant les niveaux de prix à l'échelle des zones IRIS, nous constatons que les loyers sont plus homogènes que les prix de vente.

En effet, nous observons bien des loyers plus chers dans le centre qu'en périphérie, mais la différence est moins marquée que pour les prix de vente, où les prix au m² peuvent facilement varier du simple au double entre l'hyper-centre et la périphérie. Ainsi, nous constatons un meilleur rendement locatif brut dans certains quartiers périphériques.

Loyer au m² médian par zone IRIS



Prix au m² médian par zone IRIS

